

PIRELLI RE
Via al maxi-riassetto
Germania strategica

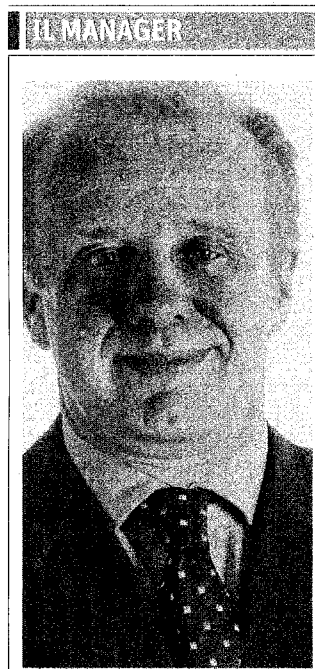
Monica D'Ascenzo ▶ pagina 41

Real estate. Il manager della Bicocca nominato anche amministratore delegato finanza della controllata

Pirelli Re, parte il riassetto

Focus su Italia e Germania

De Conto: «Siamo solidi, semplifichiamo per il rilancio»



Claudio De Conto

- ☛ Nato a Milano nel 1962, dopo la laurea nel 1986 presso l'Università Bocconi è entrato in Ernst & Whinney in Inghilterra.
- ☛ Nel 1988 approda al Gruppo Pirelli. Nel 1993 inizia una lunga esperienza nelle consociate del gruppo in Brasile, Spagna e Germania.
- ☛ Nel 2000 diventa direttore amministrazione, pianificazione e controllo di Pirelli. Nel 2001 viene nominato direttore generale amministrazione e controllo Pirelli, carica che mantiene nella Capogruppo Pirelli & C.
- ☛ Dal novembre 2006 è direttore generale operativo Pirelli & C.
- ☛ È membro del consiglio di amministrazione di Rcs MediaGroup.

Monica D'Ascenzo
 MILANO

Nuovo amministratore delegato finanza, rifocalizzazione delle attività, dismissioni, riorganizzazione della struttura organizzativa e riduzione dei costi. **Pirelli Real Estate** prosegue nel mettere a punto le misure per affrontare il rallentamento del settore immobiliare e annuncia una nuova struttura organizzativa basata su due macroaree: Italia e Germania, che faranno capo a due direzioni generali, affidate ri-

spettivamente a Rodolfo Petrosino e Paolo Bottelli, che riporta-

no al vice presidente esecutivo Carlo A. Puri Negri. Il gruppo avrà un nuovo amministratore delegato per la finanza: Claudio De Conto, che mantiene la carica di direttore generale operativo nella holding Pirelli. A De Conto riporterà l'attuale direttore generale finanza & risorse umane di Pirelli Re, Gerardo Benuzzi.

«La società è solida ma ovviamente sconta le difficoltà del set-

tore immobiliare quale riflesso della crisi finanziaria. Il vecchio modello di business funzionale in un contesto di mercato in espansione, non è più idoneo alle nuove condizioni di mercato: le transazioni sono meno frequenti e i tempi per le cessioni degli immobili più lunghi. Già da giugno quindi abbiamo avviato azioni di ristrutturazione per cambiare il nostro modello di business e rilanciare la società»



spiega De Conto.

Quali saranno le prossime mosse?

Semplificare e razionalizzare e ridurre i costi. La nuova struttura per macro aree geografiche, Italia e Germania, ci permetterà di dare una maggiore visibilità sul business dei singoli Paesi e di focalizzarci sui portafogli a maggiore redditività. Inoltre, aumentando la componente dei ricavi ricorrenti rispetto ai proventi dalla cessione degli immobili, raggiungeremo un maggiore equilibrio tra costi di struttura e ricavi. Con il vecchio modello di business, i profitti derivavano principalmente dal trading immobiliare. Nell'attuale situazione di mercato non si riesce più a mettere in atto una rapida rotazione del portafoglio. È necessario quindi avere un modello di business più legato ai ricavi ricorrenti. Passato questo periodo di crisi, ci sarà poi la possibilità di valorizzare al meglio i nostri asset.

Interverrete anche sul portafoglio delle società veicolo?

Intendiamo ridurne il numero da circa 300 a meno di 200. Il 2009, in questo senso, rappresenterà un anno di svolta.

Ci sono novità sul fronte dismissioni?

Entro fine anno finalizzeremo la transazione del facility management. I non performing loan sono in vendita e ci sono già manifestazioni d'interesse.

Qual è il valore degli asset a oggi?

Contiamo complessivamente 15 miliardi di euro di patrimonio immobiliare in gestione, esclusi i non performing loan, equamente suddivisi tra Italia e Germania, con un rendimento di circa il 6 per cento. In Italia abbiamo as-

set prevalentemente nel segmento commerciale e marginali attività di sviluppo. In Germania

il portafoglio è sia residenziale che retail. Con valori di carico per metro quadro nel segmento residenziale inferiori ai mille euro, il che dovrebbe scongiurare rischi di perdita anche in uno scenario di rallentamento.

Come opererete sul fronte dei costi?

Stiamo finalizzando una forte azione di ristrutturazione con un efficientamento di tutta la struttura operativa della società. Siamo nel pieno rispetto dei tempi.

Come agirete sul debito?

Il debito dei veicoli, per la quota parte di Pirelli Re, è di 3 miliardi di euro con una durata media di 3,5 anni. Nel biennio al 2010 rinfianzieremo circa 350 milioni di euro. I debiti dei veicoli sono comunque garantiti dagli immobili. Anche prendendo in considerazione una visione conservativa e prevedendo un trading immobiliare molto rallentato, Pirelli Re avrà un fabbisogno finanziario teorico di massimo 100-150 milioni di euro nel triennio al 2011.

Qual è l'ultima valutazione del net asset value delle società veicolo?

Dalle perizie indipendenti sul valore degli asset emerge un net asset value di competenza di Pirelli Re di circa un miliardo.

Riguardo alla linea di credito di Pirelli & C?

Pirelli & C ha finanziato Pirelli Re per 700 milioni. L'ammontare a ottobre è sceso a 600 milioni e scenderà ulteriormente per fine anno. Con le azioni di ristrutturazione e la dismissione degli asset il piano di rientro proseguirà come previsto.

«Oggi è necessario avere un modello di business più legato ai ricavi ricorrenti»